



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 24 sierpnia 2011 r.

**Pan
Adam Rams
Prezydent
Miasta Knurów**

LKA-4101-13-02/2011/P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. *o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „*ustawą o NIK*”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta w Knurowie, zwanym dalej „*Urzędem*”, w zakresie realizacji zadań gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 29 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność prowadzoną w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny i ustalenia:

1. Miasto wypełniło obowiązek w zakresie tworzenia polityki mieszkaniowej oraz kształtowania polityki przestrzennej Gminy. Rada Miasta Knurowa przyjęła w dniu 20 stycznia 2005 r.² Strategię Rozwoju Gminy Miasta Knurów. W polityce Gminy w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego przewidziano przejęcie budynków mieszkalnych od zakładów pracy i ich adaptację na cele mieszkalne, natomiast nie ukierunkowano jej na realizację budownictwa komunalnego. Głównymi kierunkami przyjętymi w Strategii były natomiast modernizacja oraz uzupełnienie i rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa bezpieczeństwa publicznego oraz funkcjonowanie

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.

² Uchwała nr XXXI/430/2005.

istniejących systemów infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych. Uszczegółowienie kierunków działań zawarto w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, przyjętych przez Radę Miasta Knurowa w dniu 1 lipca 2004 r.³ na lata 2004–2009 oraz w dniu 21 kwietnia 2010 r.⁴ na lata 2010–2015, zgodnych z wymaganiami art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵. NIK zwraca jednak uwagę, że w okresie od stycznia do kwietnia 2010 r. Gmina nie miała programu.

Zasady wynajmowania lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkalnego Gminy, Rada Miasta ustaliła w dniu 19 października 2006 r.⁶, na podstawie z art. 21 ust. 3 tej ustawy, a w dniu 4 sierpnia 2010 r. dokonała zmian w tej uchwale⁷.

Ponadto Rada Miasta w dniu 20 października 2010 r. przyjęła Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Knurowa na lata 2010–2013⁸, który przewidywał m.in. rewitalizację osiedli Kolonia. Jednak, jak dotąd nie rozpoczęto robót budowlanych (poniesiono koszty projektów). Jak wyjaśnił Prezydent Miasta, Gmina aktualnie na tym obszarze prowadzi przebudowę kanalizacji, a jako kryterium decydujące o kolejności realizacji zadań, przyjęła dostępność zewnętrznych źródeł dofinansowania.

Całą powierzchnię Gminy (3 395 ha) objęto miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono około 250 ha.

W okresie objętym kontrolą w Gminie oddano do użytku łącznie 197 inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego, przy czym inwestycji nie realizowały podmioty komunalne. W przypadku inwestycji Międzygminnego TBS Sp. z o.o., Gmina była udziałowcem Spółki i pokryła w części kapitał Spółki, która wybudowała dwa wielorodzinne budynki mieszkalne.

Istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, stanowiące około 7,4 % powierzchni Miasta, objęto w około 100 % siecią wodociągową, w 85 % siecią kanalizacyjną oraz w 80% siecią gazową. W okresie objętym kontrolą długość sieci wodociągowej wzrosła o 8,2 km z 92,9 km (na koniec 2008 r.) do 101,1 km na koniec I półrocza 2011 r., a liczba przyłączy o 173 odpowiednio z 2809 do 2982. Długość sieci kanalizacyjnej wzrosła odpowiednio o 2,1 km z 47,5 km do 49,6 km, a ilość przyłączy o 35 z 1 756 do 1791.

³ Uchwała nr XXII/312/2004 zmieniona 7 lipca 2005 uchwałą XXXVII/507/2005.

⁴ Uchwała nr XLVI/685/10.

⁵ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm., zwanej dalej *ustawą o ochronie praw lokatorów*.

⁶ Uchwała nr LVI/718/2006.

⁷ Uchwała nr XLVIII/731/2010.

⁸ Uchwała nr LI/780/10.

W wyniku przyjęcia przez Radę Miasta, uchwałami z 28 lutego 2007 r. i 16 grudnia 2009 r., wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (zmiany z dnia 20 lutego 2008 r., 17 grudnia 2008 r. i 16 lutego 2011 r.)⁹ zaplanowano łącznie 54 zadania, z których w okresie objętym kontrolą zrealizowano 20, a osiem jest w trakcie realizacji. Ww. zadania prowadziła spółka komunalna - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., która w okresie objętym kontrolą wydatkowała na nie łącznie 16 653,2 tys. zł, w tym m. in. na „Porządkowanie gospodarki ściekowej Gminy Knurów – budowa i przebudowa systemów kanalizacyjnych”. W okresie od 2007 r. do 20 czerwca 2011 r. na to zadanie wydatkowano 10 242,3 tys. zł, z czego 5 755,9 tys. zł pochodziło ze środków Funduszu Spójności. Z zakładanej budowy kanalizacji sanitarnej o długości 47,8 km oraz 8,4 km kanalizacji deszczowej wykonano w tym okresie 9, 8 km kanalizacji sanitarnej.

2. W okresie objętym kontrolą nastąpiła zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy. W okresie tym przybyło 147 lokali mieszkalnych, w tym 20 otrzymano od GDDKiA (nowobudowane w zamian za wyburzenia 2 budynków), 12 uzyskano w wyniku adaptacji pomieszczeń po byłym hotelu przy ul. Staszica i jedno w wyniku adaptacji lokalu użytkowego, a pozostałe pozyskano w wyniku komunalizacji. Równocześnie nastąpiło zmniejszenie zasobu o 120 lokali, z tego 113 lokali sprzedano a 7 utracono w związku z wyburzeniem nieruchomości. Ilość mieszkań znajdujących się w zasobie Gminy w tym okresie wzrosła z 1 717 do 1744 na koniec 2010 r. Natomiast spadała z roku na rok ilość potrzebnych lokali i na koniec I półrocza 2011 r. wyniosła 94 (37 wniosków zaopiniowanych pozytywnie oraz 57 wyroków). Jak wyjaśniono w toku kontroli wynikało to m.in. z malejącej liczby mieszkańców, poprawy sytuacji materialnej części gospodarstw domowych, itp.

W okresie 2008-2011 (I półrocze) z zasobu mieszkaniowego Gminy Knurów wydzielono odpowiednio: 42, 42, 54 i 54 lokale socjalne, zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz pozyskano dodatkowo odpowiednio: 8, 15, 13 i 10 lokali, które przeznaczono na wynajem, jako lokale socjalne.

Pomimo tego, nie zaspokojono potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

3. Na podstawie analizy 20 umów (wybranych losowo), z tego 10 umów dotyczących lokali socjalnych, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie zawierania umów na wynajem oraz ustalenia stawek czynszu. Wysokość czynszu za 1 m² lokalu socjalnego wyniosła

⁹ Uchwała nr VI/54/2007, nr XLII/640/09.

1,28 zł/m², co stanowiło 50 % najniższego czynszu za najem lokalu w zasobie Gminy i było zgodne z zarządzeniem Prezydenta Knuruwa z dnia 13 sierpnia 2007 r. w sprawie wysokości stawek za lokale mieszkalne oraz czynszu za lokale socjalne na terenie Miasta. Najkrótszy czas oczekiwania na lokal socjalny, na przykładzie analizowanych 10 umów, wyniósł (w jednym przypadku) pięć miesięcy, natomiast najdłuższy (dwa przypadki) 22 miesiące. W przypadku wynajmu lokali komunalnych najkrótszy czas oczekiwania wyniósł osiem miesięcy, a najdłuższy 35 miesięcy.

W okresie objętym kontrolą Miasto ogłosiło 20 przetargów na zbycie lokali mieszkalnych, jednak sprzedano tylko jeden lokal. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie sprzedaży tego lokalu.

4. Administrowanie mieszkaniowym zasobem Gminy przekazano Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Lokalowej i Administracji w Knurowie (MZGLiA). W latach 2008–2010 MZGLiA zarządzał odpowiednio 748, 748 i 761 lokalami mieszkalnymi, w 114 budynkach w 100 % stanowiących własność Gminy oraz odpowiednio 1079, 1023 i 983 lokalami w 119, 114 i 113 budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe, z czego 128 budynków (56 % zarządzanych) wybudowano przed 1945 r.

Stwierdzono, że MZGLiA nie posiadał planów remontów oraz dokumentacji potwierdzającej zakwalifikowanie do remontu żadnego budynku i lokalu mieszkalnego. MZGLiA, jako plan remontów, napraw i konserwacji, przyjął jedynie *plan remontów i konserwacji* wskazany w formie tabelarycznej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Gminnym zasobem mieszkaniowym. NIK zwraca uwagę, że ww. plan nie zawierał szczegółowego podziału na zadania remontowe w konkretnych nieruchomościach, a jedynie wskazano w nim prace jakie należy wykonać w zasobie, z podaniem łącznej kwoty na te zadania w danym roku, np. plan na 2010 r. zakładał 15 tytułów zadań np. takich jak: wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana okien i drzwi w mieszkaniach i klatkach, remonty dachów dachówkowych i papowych. W ocenie NIK, działania MZGLiA w tym zakresie nie gwarantują prawidłowej polityki remontowej w Gminie.

Jak wyjaśnił Dyrektor MZGLiA *brak opracowań zawierających plany remontowe spowodowany był złym stanem technicznym budynków i lokali jak również brakiem możliwości dokładnego wyszacowania nakładów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Remonty budynków i lokali prowadzone wynikają z bieżących kontroli oraz w oparciu o pisemne i telefoniczne zgłoszenia od najemców.* W ocenie NIK, wyjaśnienia te nie usprawiedliwiają w pełni stwierdzonych nieprawidłowości, ponieważ, jak ustalono

w trakcie kontroli, MZGLiA, jako zarządca zasobu mieszkaniowego, nie poddawał kontroli okresowej (rocznej oraz pięcioletniej) żadnej z 7 skontrolowanych w tym zakresie przez NIK nieruchomości (dobranych losowo), tj. nie przestrzegał przepisów art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁰. Ponadto stwierdzono, że prowadzonych ksiąg tych obiektów budowlanych nie zabezpieczono w sposób chroniący przed usunięciem lub wymianą ich stron, tj. nie spełniały wymogów określonych w § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹¹. Dyrektor MZGLiA wytłumaczył powyższe nieprawidłowości zaniedbaniami odpowiedzialnych pracowników.

MZGLiA w okresie 2008–2011 (I półrocze) na remonty zasobu mieszkaniowego wydatkował odpowiednio 2 758 tys. zł, 2 937,6 tys. zł, 2 675 tys. zł i 690 tys. zł. Łącznie w latach 2008-2010 wydatkowano więcej od kwot zaplanowanych na remonty w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w którym (wg stanu na koniec 2009 r.) stan 105 budynków komunalnych określano jako dostateczny. W trakcie przeprowadzonych oględzin ustalono, że stan 4 z 5 budynków był nienależyty, widoczne były odpadające tynki, załamane rynny porośnięte trawą, brudne klatki schodowe, zalegająca zaprawa po mocowaniach dachówek. a więc budynków tych nie utrzymywano w stanie niepogorszonym, jak wymaga tego art. 185 ust.1, pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Według wyjaśnień Zastępcy Prezydenta Miasta *nadzór nad pracą MZGLiA prowadzony był poprzez bieżące uzgadnianie z Dyrektorem prac związanych z utrzymaniem zasobów komunalnych. Na etapie przygotowania budżetu Gminy uzgadniany jest Plan przychodów i wydatków zakładu budżetowego. Ponadto corocznie Dyrektor MZGLiA (...)składa informację n.t. środków z dotacji przedmiotowej i celowej przekazywanej przez Gminę*".

W ocenie NIK, nadzór Miasta nad działalnością MZGLiA był niewystarczający.

5. W okresie objętym kontrolą Miasto nie pozyskało środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na realizację inwestycji komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz środków przeznaczonych na rozwój budownictwa mieszkaniowego, m.in. z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa, Funduszu Dopłat, Funduszu Rozwoju Inwestycji Komunalnych, termomodernizacji i remontów oraz z Funduszy prowadzonych przez BGK. Jak wyjaśnił Prezydent Miasta, Gmina skupiła się na innych zadaniach priorytetowych, jak gospodarka wodno-ściekowa, budowa dróg

¹⁰ Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118, ze zm.

¹¹ Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1134.

i remonty chodników, budowa infrastruktury sportowo rekreacyjnej i infrastruktury oświatowej.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. *Podjęcie działań zmierzających do pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.***
- 2. *Zwiększenie nadzoru nad działalnością MZGLiA.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.